

It is submitted that there are, in fact, a number of reasons for not taxing gains arising on the sale of a principal residence. These reasons can be set out as follows:

1. The taxation of gains realized on the sale of principal residences will have an undesirable effect on the real estate market since it will likely inhibit the purchase and sale of houses. Individuals who might otherwise wish to move from one house to another might find themselves unable to do so if the sale of their present home results in a taxable gain. This is particularly true since the total transaction, that is, the sale and subsequent purchase would often not increase the net cash position of the homeowner and might in many instances decrease it. It is also highly questionable as to whether such a restriction on mobility is justifiable in view of the limited revenue returns contemplated from this source.

It is true that a tax on capital gains, to some extent, inhibits the exchange of investments because the taxpayer who sells an investment in order to buy another may have to pay tax on the sale that would not be payable if a sale were not made. Although this may be necessary in respect of normal investments, it is clear that a person's principal residence is not primarily an investment. It is his and his family's home, and the place where much of his time is spent. Any tax which inhibits a person from freely choosing or changing his home is, in our submission, abusive.

2. It is further submitted that the proposed tax on the sale of principal residences will not only inhibit the purchase and sale of houses, but will of necessity reduce the total number of homes available for purchase. Many new homes are purchased by existing home owners, whose present homes are then available, particularly for lower income purchasers. Insofar as the tax on the sale of principal residences restricts existing home owners from selling their present home to buy a new one, it has the effect of reducing the number of homes available to purchasers. With Canada in the midst of a severe housing shortage there seems to be little justification for taxing legislation that would produce such a result.

3. At present, many homeowners are taxpayers who pay tax by way of payroll deduction and seldom if ever have a contentious item for tax purposes. If gains on the sale of homes are taxed, these taxpayers will likely have to incur the expense of a valuation on or near the valuation date and may, when they sell their principal

En fait, un certain nombre de raisons militent, à notre avis, en faveur de l'exonération de la plus-value résultant de la vente d'une résidence principale. Ces raisons sont les suivantes:

1. L'imposition d'une telle plus-value aura des effets regrettables sur le marché de l'immobilier du fait qu'elle entravera l'achat et la vente des maisons. Les individus qui désirent changer de maison pourraient en être empêchés du fait que la vente de leur maison représente un profit imposable. La chose est d'autant plus vraie que l'opération combinée, vente puis achat d'une maison, n'augmenterait pas toujours la position «comptant» du propriétaire, mais, bien souvent, la diminuerait. On peut aussi se demander s'il est bon de restreindre ainsi la mobilité des gens lorsqu'on n'espère tirer qu'un revenu limité de cette imposition.

Il est bien vrai que l'imposition de la plus-value entraverait les échanges car un contribuable qui vend ce dans quoi il a investi pour acheter une autre maison pourrait avoir à payer un impôt qu'il ne paierait évidemment pas s'il gardait sa maison. Si l'imposition peut être nécessaire dans le cas des investissements purs, il est clair que la résidence d'un particulier ne constitue pas avant tout un investissement. C'est plutôt son foyer, celui de sa famille et l'endroit où il passe le plus clair de son temps. A notre avis, tout impôt qui empêche quelqu'un de choisir librement son foyer ou d'en changer librement est abusif.

2. Nous croyons d'autre part que l'impôt sur la vente des résidences principales, en plus d'entraver l'achat et la vente des maisons, réduira forcément le nombre de maisons à vendre. De nombreuses constructions neuves sont achetées par des propriétaires dont les anciennes maisons se trouvent disponibles de ce fait, au bénéfice en particulier d'autres propriétaires moins fortunés. Dans la mesure où l'impôt sur la vente des résidences entrave l'achat de maisons neuves par des propriétaires, il réduit le marché de la maison plus ancienne. Au moment où le Canada traverse une sérieuse crise de logement, il ne semble pas très justifié d'adopter une loi fiscale qui aurait de tels effets.

3. Actuellement, nombreux sont les propriétaires qui sont des contribuables payant l'impôt par retenues sur salaire et qui n'ont jamais, ou presque, de contentieux avec le fisc. Si la plus-value immobilière est imposée, ces contribuables devront sans doute subir les dépenses d'une expertise à la date de «l'évaluation» et peuvent avoir à se justifier